

[19 novembre 2018 \(mail envoyé sur le formulaire en ligne\)](#)

Je suis inquiet du développement de la ZAC Multisites au niveau du centre-bourg.

En effet, une densification si importante sur une si petite zone fera perdre beaucoup au cadre bucolique dans lequel nous vivons et le calme pour lequel nous avons acheté dans cette zone.

De plus, des ensembles aussi grands entacheraient l'intimité dont nous profitons à l'heure actuelle car la vue des ces immeubles donnerait directement dans nos jardins.

Aussi, bien que non opposé à la construction de nouveaux bâtiments, je suis opposé au projet en l'état actuel.

Cédric EMILY

[19 novembre 2018 \(mail envoyé sur le formulaire en ligne\)](#)

Vous proposez de maintenir en espace vert naturel les haies au nord des jardins familiaux de la rue nationale. c'est une bonne idée mais c'est en contradiction avec le projet du promoteur BP Marignan présenté en juin dernier avec les élus en salle du conseil municipal. où est la cohérence ? le promoteur veut construire sur ces espaces naturels, ce sont les plans présentés par ce promoteur. ce serait bien de conserver ces jardins familiaux.

[21 novembre 2018 \(mail envoyé à \[zac-multisites@thorignefouillard.fr\]\(mailto:zac-multisites@thorignefouillard.fr\)\)](#)

Sujet : Projet de Zac : site du centre bourg

Comment préserver l'environnement naturel et patrimonial ?

Les espaces visés rue de la Mare Pavée sont des parcelles contenant beaucoup d'arbres de plusieurs dizaines d'années. Même s'il est visible que le projet tienne compte de ces arbres dans l'implantation des bâtiments dans les parcelles face à l'école privée, sera-t-il possible de les préserver lors de la phase de construction des immeubles? Pourront-ils tous être sauvegardés ou devrez-vous en abattre certains pour les remplacer par des immeubles? Quand sera-t-il des espèces protégées vivant sur ces terrains? Le problème est d'autant plus sérieux de l'autre côté de la rue de la Mare Pavée, à l'Est de l'école privée. L'implantation de 3 bâtiments proposée dans le projet :

- entrainera la destruction de deux bâtiments agricoles d'une ferme du 18e siècle répertoriée à l'inventaire du patrimoine culturel breton¹ comme ensemble agricole remarquable et dont il est recommandé de préserver le caractère en préservant les signes annexes de la vie rurale (puits, cellier...) dans l'annexe 2 "Patrimoine bâti d'intérêt local" du PLU². L'ensemble est apprécié par deux étoiles pour un classement allant de 0 à 3 étoiles suivant la valeur patrimoniale du bien (voir extraits de l'annexe en fin de document pour plus de précisions).
- entrainera l'abattage d'arbres sur un **espace boisé classé** abritant de nombreuses espèces protégées (écureuil, hérissons, crapauds, lucanes et de très nombreux oiseaux évidemment).

Il est étonnant qu'aucun inventaire des espèces animales et végétales de cet espace n'apparaisse dans le dossier de présentation à la population alors que c'est fait pour la Réauté. Cet inventaire a-t-il été réalisé?

Nous ne parlerons pas de l'impact esthétique de ces constructions. Par contre, il faut évoquer les 23 maisons impactées par ce projet.

Comment préserver les riverains ?

Les maisons en limite de ZAC sont reliées par leur jardin au projet autour de la rue de la Mare Pavée. Les pavillons des années 70 du centre ville sont tous construits sur le même modèle: séjour donnant sur jardin à en moyenne 10 mètres du fond de parcelle, chambres (et pour les plus grandes, salle de bains) sous velux donnant sur jardin à l'étage.

En respectant les normes du PLU, les immeubles de 3 étages (12 mètres de façade) pourront se trouver à 16 mètres du salon de ces habitations (équivalent à la distance entre le fond de but et la ligne de surface de réparation d'un terrain de football). Cette distance est réduite pour les terrains de moins de 10 mètres de profondeur sur l'arrière et lorsque les immeubles sont implantés en biais par rapport à la limite séparative (4 mètres minimum prévus au PLU).

Les habitants des immeubles auront vue plongeante sur le séjour des pavillons. Quid de l'intimité? En journée et encore plus en soirée avec les lumières allumées, sans parler de la perte de luminosité pour ces maisons. Les arbres indiqués sur les plans sont des caducs qui ne protégeront la vue qu'en été et que partiellement puisque la densité n'est pas assez importante pour cacher totalement les immeubles ³

Il est évident que la hauteur des bâtiments prévue sera très importante pour le respect du droit à la propriété et pour éviter les troubles anormaux de voisinage pour les riverains : privation de lumière, atteinte à l'esthétique de l'environnement des habitations ... éléments pouvant entraîner une perte de la valeur des propriétés. Des habilllements en bois des façades sont-ils prévus? Ce sont bien sûr les seuls qui limiteront l'impact visuel pour les riverains. Le traitement des éclairages notamment des cages d'escalier sera-t-il prévu pour limiter l'impact lumineux? Les riverains pourront-ils être aidés par le maître d'œuvre pour prévoir des aménagements de leur terrain afin de limiter ces troubles (haies, arbres ...)? L'aménagement des espaces déjà publics est-il prévu pour anticiper ces nuisances (place la République) notamment avec des persistants?

L'accès à ces immeubles va-t-il être bétonné et imperméabiliser les sols ? Qu'en est-il des emplacements de parking pour ces habitations? Pour respecter le PLU il en faut 1 à 1 et demi par logement pour les voitures sans compter les places pour les deux-roues.

Comment préserver la ville des bouchons et de la pollution au centre bourg et sur les axes d'accès à Rennes et Cesson Sévigné ?

Enfin quel impact va avoir le développement d'un tel projet autour d'une rue à sens unique sur les déplacements? Comment l'accès aux parcelles enclavées est-il envisagé? Quelles répercussions pour le carrefour devant l'église? Énormément d'enfants passent par ce

carrefour (accès aux quatre écoles), qui est déjà dangereux avec 4 priorités à droite. Actuellement la piste cyclable de la rue de la Mare pavée ne va pas jusqu'au carrefour, les vélos doivent donc passer sur la route avant le bar tabac. De même, rue Beaumanoir, il n'y a pas de piste cyclable du tout en direction du bocage ou en direction de la vigne, 13 immeubles sont également prévus sur cet axe. Axe qui permet de rejoindre le rond-point donnant accès à la rocade, à Cesson Sévigné, à la ligne b du métro et à la zone d'auto partage. Autant de véhicules en plus sur cet axe avec 22 collectifs prévus au centre bourg. Les automobilistes rejoindront également ceux du lotissement de la Réauté en sortie de ville. Comment dans ces conditions éviter les bouchons et la pollution?

Pour les utiliser tous les jours, les transports en commun nécessitent de 30 à 45 minutes pour rejoindre le centre de Rennes depuis l'arrêt Anne de Bretagne et environ 20 minutes(?) pour rejoindre une correspondance vers le métro si une navette est mise en place. Ces transports passent par les mêmes axes que les automobilistes. Un aller-retour coûte 3€ sans abonnement, un prix qui n'est pas vraiment incitatif.

Un déplacement en vélo n'est pas du tout sécurisé vers Rennes (pour l'avoir pratiqué) et l'accès prévu au métro ligne b comprend des dénivelés très importants au niveau de la Gravelle (pour l'avoir pratiqué également).

1 Région Bretagne inventaire du patrimoine culturel en Bretagne

Remarquable ensemble agricole en terre, au regard des ouvrages du même type recensés sur le territoire communal, conservé en partie enclavé dans un environnement urbain profondément remanié depuis la réalisation du premier cadastre. Recensement du patrimoine annexé au POS 12/1999 : appréciation niveau 2

<http://patrimoine.bzh/gertrude-diffusion/dossier/ferme/dfe4a4d7-7848-4417-91db-880915f7876d#historique>

2 Annexe 2 du PLU Patrimoine bâti d'intérêt local

Dernière modification (n°7) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 22/09/2016

Extrait (rédigé par Yves-Michel FRESNEAU Architecte DPLG)

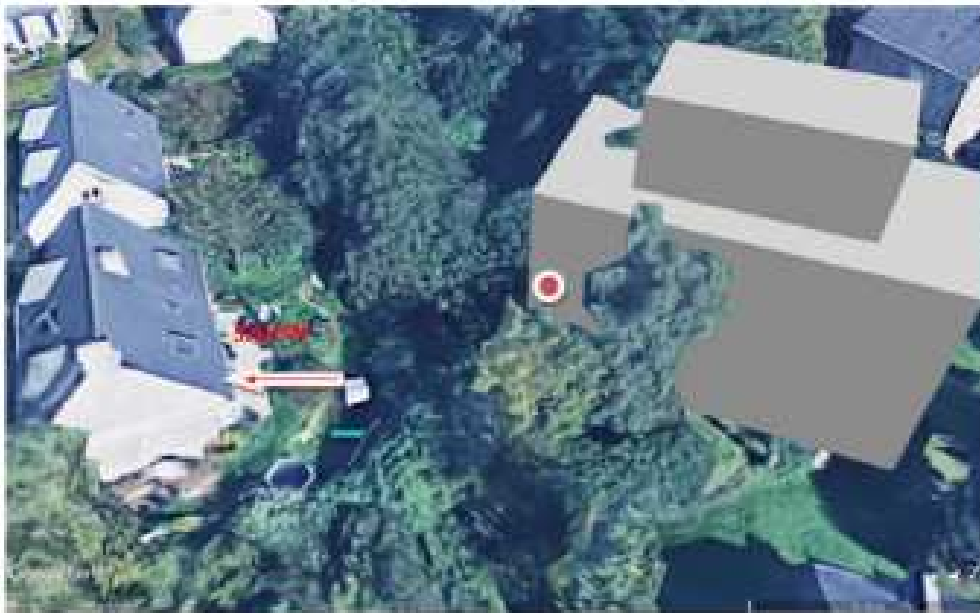
Recommandations

Préserver le caractère:

- *Remanier les toitures en mauvais état pour protéger la terre.*
- *Interventions réduites au strict nécessaire sur la maçonnerie de terre (si enduit, limiter aux façades les plus dégradées).*
- *Préserver les signes annexes de la vie rurale: le puits, le cellier ...*
- *Eviter la création de volumes supplémentaires en toiture*



*Photo 1 : vue actuelle depuis le balcon
point rouge = emplacement de l'immeuble prévu dans le plan des hypothèses de travail*



*Photo 2 : insertion d'un "immeuble" respectant les normes du PLU 12 mètres de façade, 17 mètres
toute hauteur
(Projection avec les hauteurs maximum prescrites dans le PLU)
Emplacement à partir du plan des hypothèses de travail présentées dans le dossier.*



Photo 3: vue de nuit d'un immeuble de deux étages place Anne de Bretagne, photo prise à environ 15 mètres du bâtiment.



21 novembre 2018 (mail envoyé sur le formulaire en ligne)

Propriétaire depuis peu a cette adresse (allée du duc nominoé), j apprends ce jour dans les details le projet de modification urbaines prevu. Je ne vous cache pas ma surprise et aussi mon mecontentement. en effet, nous avons achete une maison dans un secteur pavillonnaire en 2016, coin calme permettant a nos enfants de jouer en toute securite et nous apprenons la construction d immeuble et d une route a apein 50 metres de chez nous. Nous allons perdre d un seul coup, le calme de notre rue, l intimite de notre chez nous, la securite, sans parler de la depreciation immobiliere de notre logement. Je comprends le desir de construire et de developper la ville. Cependant, pourquoi concentre ce projet sur des zones d habitation existantes (zone pavillonnaire)et en detruisant des zones classees ?

Des locaux commerciaux sont a ce jour disponibles dans Thorigne,cela n explique donc pas le souhait de developper le bourg pour des raisons commerciales. De plus, comment la ville prevoit elle de s organiser pour faire face a cet afflux de nouveaux arrivants sans defigurer/impacter l attrait actuel de Thorigne (verdure,etc...)?